

# Immobilienbrief STUTTGART



Ausgabe 340

www.immobilienbrief-stuttgart.de

31.01.2023

## Inhaltsverzeichnis

### Seite 2

#### Immobilienforum Stuttgart

- 90 Teilnehmer
- Unterschiedliche Meinungen
- Wie entwickeln sich Preise und Zinsen?

#### Bestandswohnungen

- Preise leicht gesunken

### Seite 4

#### Wohnungsmieten

- Deutlich gestiegen

### Seite 8

#### Revitalisierung statt Abriss

- Geld, Graue Energie und CO<sub>2</sub> gespart
- Goldbeck saniert Halle für Roche
- Zweite Installationsebene Drees & Sommer
- Macom-Gruppe übernommen

### Seite 10

#### Wohnimmobilien im Landkreis Böblingen

- Zenit überschritten
- Keine signifikanten Preisrückgänge
- Neubau nicht unter 5000 Euro

### Seite 11

#### Koehler kauft Waldbauer-Gebäude

- Einer der größten Deals 2022
- Faktor 22- bis 23-fach

### Seite 13

#### Ambitionierter Hallenneubau

- Projekt in Korntal-Münchingen
- Standard KfW 40 EE
- Miete 10,25 Euro

## Liebe Leser!

**Nachtigall, ick hör dir trapsen!** Dieser Tage flatterten den Stuttgarter Eigentümerhaushalten die Grundsteuerbescheide ins Haus. Beigefügt ein Informationsschreiben von Martin Körner, Leiter Grundsatzreferat Klimaschutz, Mobilität und Wohnen der Landeshauptstadt.



So weit, so gut. **Ungewöhnlich jedoch: Staatsmännisch lächelt Körner vierfarbig und großformatig dem Leser entgegen. Läuft sich da etwa der ehemalige SPD-Fraktionsvorsitzende und gescheiterte OB-Kandidat für die nächste Wahl warm?** Wie auch immer, das Foto signalisiert jedenfalls klar: Da hat jemand noch Ambitionen!

**Wenig ambitioniert zeigt sich hingegen die öffentliche Hand, die von ihr gesetzten Fristen selbst einzuhalten.** „Land verfehlt eigene Grundsteuerfrist“, berichtet die Stuttgarter Zeitung. Erst 10 Prozent der Grundsteuererklärungen für die landeseigenen Objekte seien abgegeben. Stichtag ist übrigens heute.

**Kommt uns das nicht bekannt vor? Auch beispielsweise bei der Bearbeitung von Bauanträgen werden landauf, landab die Fristen gerissen.** Aber wehe, wenn wir Bürger sie nicht einhalten, dann drohen böse Briefe, Sanktionen, Mahngebühren, Verzugszinsen. Es muss Schluss sein mit dem Messen mit zweierlei Maß. Was der Staat von seinen Bürgern, dem Souverän immerhin, fordert, muss er auch selbst hinbekommen.

**Was wir schon immer wussten: Stuttgart zählt zu den zehn romantischsten Städten Deutschlands.** Was niemanden wundert, der beispielsweise schon das Teehaus im Weißenburgpark, die Karlshöhe oder die Grabkapelle auf dem Württemberg aufsuchte.

**Uns jedenfalls wird es ganz romantisch ums Herz, wenn wir an Sie, unsere Leser, denken. Egal, ob Sie im schönen Stuttgart, dem lieblichen schwäbischen Kernland oder irgendwo in der kargen, rauen Fremde zu Hause sind.**

Herzlich grüßt Sie (wie Körner mit Foto, auch mit Ambitionen, aber nicht auf ein politisches Amt)

Ihr

Frank Peter Unterreiner, Herausgeber



**STANDORT**

**1,2 Milliarden für Mietwohnungen**

Mit 1,2 Milliarden Euro hat die L-Bank im Vorjahr das bislang höchste Volumen für die Wohnraumförderung bewilligt. Damit wurden landesweit knapp 9300 Mietwohnungen gefördert, darunter fast 4200 sozial gebundene Wohnungen.

**MARKT**

**Immowelt: Bestandswohnungen leicht preiswerter**

Um 2 Prozent auf 5419 Euro ist in Stuttgart der Angebotspreis für eine Bestandswohnung im Jahresverlauf 2022 gefallen, ermittelte das Portal Immowelt. In den 14 größten deutschen Städten gab es nirgendwo binnen Jahresfrist Zuwächse, nur in Köln stagnierten die Preise bei 5276 Euro. Preisrückgänge von 1 Prozent konstatiert Immowelt in Berlin (auf 5050 Euro), Dortmund (auf 2798 Euro) und Dresden (auf 2842 Euro). Um 2 Prozent reduzierten sich die Angebotspreise in Bremen (auf 3173 Euro) und Leipzig (auf 2584 Euro). Stärker als in Stuttgart fielen sie in Düsseldorf (minus 3 Prozent auf 5010 Euro) und Frankfurt (minus 5 Prozent auf 6163 Euro). Um 6 Prozent gingen sie in Hamburg (auf 6424 Euro), München (auf 8953 Euro) und Nürnberg (auf 3811 Euro) zurück. Die stärksten Rückgänge waren in Hannover (um 7 Prozent auf 3648 Euro) und Essen (auf 2767 Euro) zu verzeichnen. Bundesweit betrug der Rückgang 1 Prozent nach einem Zuwachs von 13 Prozent 2021. Der Preis bezieht sich auf eine 75 m<sup>2</sup> große Dreizimmerwohnung Baujahr 1990er-Jahre.

**5. Immobilienforum Stuttgart**

**Unterschiedliche Meinungen zu Zins- und Preisentwicklung**

Mit etwa 90 Teilnehmern war die fünfte Auflage des Immobilienforum Stuttgart so gut besucht wie keine zuvor. Die Entwicklung der Zinsen und Kaufpreise war vermutlich das, was die Teilnehmer am meisten interessierte. Hierzu hatten die Referenten im Stuttgarter Hotel Graf Zeppelin durchaus unterschiedliche Meinungen.



So viele Teilnehmer wie noch nie

Keinen generellen Preisrückgang, sondern nur eine technische Korrektur um vielleicht 4 bis 6 Prozent bei den Preisen für Wohnimmobilien erwartet Hanspeter Gondring, Studiendekan an der Dualen Hochschule Baden-Württemberg und wissenschaftlicher Leiter der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI). **Generell würden die Preise genauso wie die Mieten weiter steigen.** Dies auch aufgrund sinkender Fertigstellungszahlen und eines Fehlbedarfs, den das Pestel-Institut heute schon auf 700 000 Einheiten beziffert.

**Gondring: „Keine Preisblase bei Wohnimmobilien“**

Gondring sieht auch keine Preisblase. **Aufgrund der hohen Zinsen würden jedoch aus Käufern Mieter. Lediglich 7 Prozent der Bevölkerung könnten sich noch Wohneigentum leisten, doch diese**

**STARTE DEINE KARRIERE BEI UNS IN DER IMMOBILIENBRANCHE!**

wohninvest-academy.de



wohninvest  
**ACADEMY**

**MARKT**

**Hotelinvestmentmarkt**

**A-Städte**

Für 806 Millionen Euro wurden 2022 in den sieben deutschen A-Städten Hotels gehandelt, ermittelte BNP Paribas Real Estate. Mit 108 Millionen Euro (minus 42 Prozent) rangiert Stuttgart auf Platz vier. Vorne liegt Frankfurt mit 190 Millionen Euro (minus 25 Prozent), gefolgt von München mit 169 Millionen Euro (minus 62 Prozent) und Berlin mit 148 Millionen Euro (minus 81 Prozent). Hinter Stuttgart kommen Hamburg (105 Millionen Euro, plus 94 Prozent) und Düsseldorf (78 Millionen Euro, plus 550 Prozent). Schlusslicht ist Köln mit 10 Millionen Euro.

**Immowelt: Wohnungsmieten und Nachfrage steigen**

Um 41 Prozent ist die Nachfrage nach Mietwohnungen in Stuttgart innerhalb eines Jahres gestiegen, meldet das Portal Immowelt. Die Angebotsmiete stieg entsprechend um 3 Prozent auf 11,65 Euro. Unter den 14 größten deutschen Städten liegt Stuttgart beim Nachfrageplus nur auf Rang zehn, am stärksten entwickelte sich die Nachfrage in Leipzig (plus 132 Prozent), München (plus 100 Prozent) und Berlin (plus 87 Prozent). Den prozentual stärksten Anstieg der Mieten registriert Immowelt mit je 7 Prozent in Berlin (auf 10,17 Euro) und Dresden (auf 7,24 Euro). Das geringste Plus verzeichnete Frankfurt mit 2 Prozent auf 12,21 Euro. In München, als einziger der 14 Städte, sank die Angebotsmiete sogar um 1 Prozent auf 16,88 Euro.



Foto: (3) - Thies Bold

**hätten überwiegend schon gekauft.** Bezüglich der Konjunktur erwartet Gondring einen W-Verlauf, 2024 werde sie wieder zurückgehen, einen Einbruch des privaten Konsums erwarte er schon für Mitte dieses Jahres. Der Immobilienmarkt werde der Konjunktur etwa zwölf bis 18 Monate hinterherlaufen. **Die EZB erhöhe den Leitzins vermutlich noch auf 3 Prozent, dann sei Schluss. Entsprechend könnten die Bauzinsen die nächsten Monate noch um 50 Basispunkte steigen.** Etwa Mitte 2024 würden die Zinsen fallen und dann der Investmentmarkt wieder anspringen.

**Hellmeyer: „Mitte 2024 sinken die Zinsen wieder“**

„Ich freue mich immer in Regionen zu kommen, die erfolgreicher sind als andere“, schmeichelt Folker Hellmeyer, Chefvolkswirt von Netfonds. Er erwartet einen Anstieg des Leitzinses auf 3,5 Prozent, Mitte 2024 würden die Zinsen wieder fallen – „wenn alles gut geht“.

**Fuhrmann: „Zu wenig für bezahlbaren Wohnraum unternommen“**

**Die Neuausrichtung der städtischen Bodenpolitik, unter anderem eine aktivere Ausübung des Vorkaufsrechts und eine Stärkung des Erbbaurechts,** erläutert Thomas Fuhrmann, Wirtschafts- und Finanzbürgermeister der Landeshauptstadt. Über die Ausübung des Vorkaufsrechts entscheide nun der Gemeinderat. Das sei für ihn als Finanzbürgermeister manchmal schmerzlich. Fuhrmann räumt auf Nachfrage des Immobilienbrief Stuttgart ein, dass die Stadt in der Vergangenheit zu wenig unternommen hat, um bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Er berichtet von Anstrengungen, die Ausstattung der Ämter zu verbessern, auch in personeller Hinsicht.

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum schnellstmöglichen Termin eine

**Projektassistenz (m, w, d)**

**Vertrieb**

**Ihre Aufgaben**

- Unterstützung bei der Konzeption und Steuerung in der Projektvorbereitung und -abwicklung von Vertriebs- und Marketingmaßnahmen von der Erstellung von Exposés, Messe- und Werbeauftritten, Teilungserklärungen und Erwerberkaufverträgen bis hin zur Wohnungsübergabe
- Vorbereitung und Organisation von Terminen und Besprechungen
- Büroorganisation und Sekretariatstätigkeiten
- Unterstützung bei der Betreuung von Kunden
- Bearbeitung von Zahlungsanforderungen und -eingängen
- Pflege von Reporting- und Controlling-Tools

**Interesse?** Senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum 17.02.2023 an den Leiter Projektentwicklung/Vertrieb, Albert Boochs, unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Verfügbarkeit. E-Mail: albert.boochs@bbg-boeblingen.de



Wilhelmstraße 33 71034 Böblingen  
Telefon: 07031 6602 - 31 www.bbg-boeblingen.de

**Ihr Profil**

- Abgeschlossene Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann oder ähnliche kaufmännische Ausbildung, idealerweise in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Kenntnisse und Berufserfahrung im Bereich Büroorganisation und Projektassistenz oder einer vergleichbaren Position
- Souveräner Umgang mit dem Office-Paket
- Sicheres Auftreten und sehr gute Kommunikationsfähigkeiten in der Geschäftskorrespondenz

MARKT

Immobilienscout:

Wohnungsmieten in Stuttgart am stärksten gestiegen

In Stuttgart sind die Wohnungsmieten allein im vierten Quartal 2022 deutlich gestiegen: Um 2,4 Prozent auf 12,92 Euro im Bestand und 4,2 Prozent auf 16,33 Euro im Neubau, ermittelte das Portal Immobilienscout 24. Das Plus bei den Neubaumieten war unter den sieben größten Metropolen das höchste, es folgen München mit 3,1 Prozent und Köln mit 2,9 Prozent. Den geringsten Anstieg innerhalb von



Photo: Umireineier

drei Monaten gab es in Hamburg mit 0,2 Prozent. Bei den Bestandsmieten war der Zuwachs in Stuttgart ebenfalls am größten, es folgt Hamburg mit 0,7 Prozent. Sinkende Mieten gab es laut Immobilienscout in Berlin (minus 0,3 Prozent), Düsseldorf (minus 1,8 Prozent) und Köln (minus 2,5 Prozent). Bei der Miethöhe liegt Stuttgart im Bestand mit 12,92 Euro auf Rang drei hinter München (17,77 Euro) und Frankfurt (13,16 Euro). Im Bereich Neubau ist Stuttgart mit 16,33 Euro auf Platz zwei hinter München mit 21,37 Euro. Es folgt Berlin mit 15,95 Euro.

**Die Stadt hat laut Fuhrmann 500 Millionen Euro für die klimaneutrale Sanierung ihrer Gebäude in den nächsten zehn Jahren bereitgestellt.** Er glaube nicht, dass diese Summe ausgegeben werden könne, da es an Personal zur Umsetzung fehle.

**Dreo: „Dann wird das Darlehen fällig gestellt“**

Maria Teresa Dreo-Tempsch, Vorstandin der Berlin Hyp, berichtet, dass bereits bei der Finanzierung von Gebäuden, die nicht ESG-konform sind, mit dem Kunde ein Sanierungsfahrplan vereinbart wird. Werde er nicht eingehalten, werde das Darlehen fällig gestellt. Von Bemühungen, die Graue Energie zu erhalten, spricht Emanuel Coskun, Stuttgarter Niederlassungsleiter von Hines Immobilien. **Generell seien Sanierungen komplizierter als Neubauten.** „Die Struktur eines Gebäudes ist dabei die größte Herausforderung“, meint er.

**Fedele: „Es wird eine Preiskorrektur geben“**

„Es wird eine Preiskorrektur geben, klar“, sagt Francesco Fedele, Vorstandsvorsitzender der BF.direkt. **„Die Stimmung unter Immobilienfinanzierern ist abgestürzt“**, berichtet er das Ergebnis eines Trendbarometers, das sein Unternehmen regelmäßig erhebt. In den steigenden Zinsen sieht er keine Gefahr für den Immobilienmarkt, die Akteure würden sich so langsam an die neue Situation gewöhnen.

**Zeidler: „Die Multiplikatoren fallen automatisch“**

„Wenn die Zinsen steigen, fallen die Multiplikatoren automatisch“, konstatiert Stefan Zeidler, Vorstandsvorsitzender der Volksbank Stuttgart. Bei den Auswirkungen auf die Preise sei jedoch noch die Entwicklung der Mieten zu berücksichtigen. Die gestiegenen Zinsen hätten Auswirkungen auf die Preise, meint auch Dirk Jakubiak, Leiter Immobilienfinanzierung Region Süd der Deutschen Pfandbriefbank. **Mit Blick auf die Kapitaldienstfähigkeit seien nun 5,5 Prozent Rendite die Untergrenze.**

**„Langfristige Zinsen steigen um 0,5 Prozentpunkte“**

**„Am kurzen Zinsende sehen wir auf alle Fälle noch einen deutlichen Zinsanstieg“**, prognostiziert Zeidler. Die langfristigen Zinsen werden nach seinem Gefühl noch um 0,5 Prozentpunkte steigen, es könnte aber auch 1 Prozentpunkt werden. Private Baufinanzierungen seien bei der Volksbank Stuttgart bislang weniger stark zurückgegangen als gewerbliche. Notverkäufe konnten laut Zeidler bisher vermieden werden und es gebe keine Anzeichen, dass sich dies ändern werde.

FORUM  
WOHNUNGS  
WIRTSCHAFT

Lösungswege 2023  
smart | digital | nachhaltig

Strategien auf dem Weg zur Klimaneutralität  
im Gebäudebestand

26.04.2023 | Filharmonie Filderstadt

14.06.2023 | EBZ Bochum

06.07.2023 | Gastwerk Hamburg

Weitere Informationen und Anmeldung unter: [tinyurl.com/forumwowi](https://tinyurl.com/forumwowi)  
oder per Mail an: [mevivoECO@wowiconsult.eu](mailto:mevivoECO@wowiconsult.eu)

Unsere Partner:



Save the  
Dates!

**MARKT**

**JLL: Wohnungsmieten gestiegen, Kaufpreise stabil**

Die inserierte Medianmiete von Wohnungen ist 2022 in Stuttgart um 1,7 Prozent auf 15,25 Euro gestiegen, die Spitzenmiete ist hingegen um 2,5 Prozent auf 21,45 Euro gesunken, meldet JLL. Das stärkste prozentuale Plus unter den acht größten deutschen Städten verzeichnete Berlin mit 15,5 Prozent auf 16 Euro, gefolgt von Leipzig mit 8,9 Prozent auf 8,60 Euro. In Stuttgart blieben die Kaufpreise mit 5330 Euro stabil. In Köln sanken sie um 2,2 Prozent auf 4890 Euro, in München um 2,1 Prozent auf 9550 Euro.

**MARKTBERICHTE**

**Stuttgart – München – Süddeutschland**

E&G Real Estate veröffentlichte den aktualisierten Report „Stuttgart – München – Süddeutschland, Investmentmarktbericht 2022/2023“. Neben den beiden Landeshauptstädten wird Augsburg als Investmentstandort ausführlicher vorgestellt, ferner einige Kennzahlen zu den Märkten Freiburg, Karlsruhe, Mannheim und Ulm sowie Nürnberg und Regensburg präsentiert. Der Marktbericht ist auf der Homepage des Immobilienbrief Stuttgart eingestellt unter [www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/buero-investment](http://www.immobilienverlag-stuttgart.de/reports/buero-investment).



Gondring sieht keinen Preisrückgang – die Zuhörer freut's

**Voigtländer: „Eine freundliche Vier für die Bundesregierung“**

Eine stabile Seitwärtsbewegung bei den Wohnimmobilienpreisen erwartet Michael Voigtländer, Leiter Immobilienökonomik beim Institut der deutschen Wirtschaft. „Wir kommen in eine Wohnungsmangellage“, sagt er und gibt der Bundesregierung für ihre Wohnungspolitik eine „freundliche Vier“. Die aufgelegten Programme würden auf ein zu geringes Jahreseinkommen und einen zu hohen Energiestandard abstellen und zudem wegen ihres geringen Volumens verpuffen.

**„Allein 2022 Zusatzbedarf von 600 000 Wohnungen“**

Allein 2022 sei die Nettozuwanderung bei 1,4 Millionen Menschen gelegen, da es mehr Todesfälle als Geburten gegeben habe, sei die Bevölkerung um 1,2 Millionen Menschen gestiegen. Dies bedeute einen Bedarf von etwa 600 000 Wohnungen.

**„Tendenziell steigen die Mieten weiter“**

In Stuttgart, rechnet Voigtländer vor, sei in den vergangenen Jahren der Bedarf an neuen Wohnungen nur zu 55 Prozent gedeckt worden. In den Städten der Metropolregion würde es auch nicht



Investment, Logistik/Industrie, Büro und Einzelhandel – wir vermitteln Gewerbeimmobilien nach Maß.

Profitieren Sie von unserer ausgezeichneten Marktkenntnis bei:

- Vermittlung
- Marktwertermittlung
- An- und Verkaufsberatung

Nähere Informationen unter Telefon 0711 124-42081.

## MARKT

### Einzelhandelsmarkt Stuttgart

11 000 m<sup>2</sup> betrug 2022 das Vermietungsvolumen von Einzelhandelsflächen in Stuttgart, meldet BNP Paribas Real Estate. Weniger waren es unter den Top-Sieben-Metropolen nur in Düsseldorf mit 8000 m<sup>2</sup> und in Frankfurt mit 6000 m<sup>2</sup>. Das Ranking wird angeführt von Berlin mit 36 000 m<sup>2</sup>, gefolgt von München mit 22 000 m<sup>2</sup>, Hamburg (20 000 m<sup>2</sup>) und Köln (14 000 m<sup>2</sup>).

## VERBÄNDE

### DGNB Sustainability Challenge

Die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) richtet auch 2023 wieder einen Innovationswettbewerb aus. In den Kategorien „Forschung“, „Start-up“ und „Innovation“ will die DGNB Sustainability Challenge außergewöhnliche Projekte und Unternehmen aufspüren. Auch Studierende können bei dem Wettbewerb mitmachen, für sie gibt es einen Sonderpreis. Bis 17. März ist eine Bewerbung möglich. Die Bekanntgabe der Gewinner erfolgt im Rahmen des DGNB-Tags der Nachhaltigkeit am 20. Juni in Stuttgart. Dort können sich die drei Besten pro Kategorie vor einem großen Fachpublikum präsentieren. [www.dgnb.de/sustainability-challenge](http://www.dgnb.de/sustainability-challenge)

besser aussehen, so habe beispielsweise Reutlingen nur 60 Prozent erreicht. 2022 seien die Mieten daher deutlich gestiegen, die Neuvertragsmiete im Bundesschnitt um 6 Prozent. Tendenziell werde das so weitergehen.

## Heilmann: „Preise für Rohstoffe und Baumaterialien können wieder steigen“

Sebastian Heilmann, Chinaforscher an der Universität Trier, warnt die Teilnehmer. Wenn die Konjunktur in China wie von der dortigen Regierung geplant wieder anspringe, könnten die Preise für Rohstoffe und Baumaterialien wieder steigen, die Zinsen hoch bleiben oder sogar weiter zulegen.

## Pätzold: „Wir müssen bauen, auch gegen Widerstände“

Peter Pätzold, Stuttgarts Baubürgermeister, hält Besprechungen neuerdings bei 18 Grad Raumtemperatur ab. Sie dauern seitdem nicht mehr so lange, berichtet er verschmitzt. Er spricht von der Chance, dank der IBA das Bauen neu zu denken. **Pätzold bekennt sich zu Innovationen, denkt dabei an eine Seilbahn in Stuttgart und zeigt eine Fotomontage des Stuttgarter Rathaussturms, verkleidet mit Solarpaneelen.** „Wir müssen bauen“, fordert er und kritisiert die stetigen Widersprüche der betroffenen Anrainer.

## Leukhardt: „Büroleerstand stabil bei 5 Prozent“

Frank Leukhardt, Geschäftsführer bei Colliers in Stuttgart, erwartet, dass der Büroflächenleerstand nächstes Jahr von derzeit 4,3 Prozent zulegt und bis 2026 relativ stabil bei zirka 5 Prozent liegt. Den Flächenumsatz sieht er in dieser Zeit im Bereich 220 000 bis 240 000 Quadratmeter.

**Die Projektentwicklungspipeline ist in der Innenstadt mit 270 000 Quadratmetern so hoch wie seit ungefähr 20 Jahren nicht mehr**, freut sich Leukhardt. Der Grund ist der Wegzug von Allianz, der Württembergischen und der Alten Leipziger; deren Areale könnten neu entwickelt werden. Ein weiteres großes Flächenpotenzial sieht er mit 220 000 Quadratmetern in Feuerbach und mit 420 000 Quadratmetern im Süden von Stuttgart.

## Sidgi: „Keine Kosteneinsparung durch Holzmodulbauweise“

Im Rahmen der Wohnrunde, moderiert von Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart, berichtet Samir Sidgi, Vorsitzender der Geschäftsführung der Stuttgarter Wohnungs- und Städ-



E&G REAL ESTATE

# INVESTMENTMARKTBERICHT 2022/2023

Stuttgart - München - Süddeutschland

[www.eug-realestate.de/research](http://www.eug-realestate.de/research)

**PROJEKTE**

**Wasserstofftankstelle  
in Schwäbisch Gmünd**

Lhyfe, ein Produzent von grünem Wasserstoff für den Transportbereich, und Jet H2 Energy planen in Schwäbisch Gmünd den Aufbau einer Wasserstofftankstelle. Der Bau soll 2024 beginnen, das Ziel ist eine tägliche Produktionskapazität von bis zu vier Tonnen grünem Wasserstoff. Die geplante Tankstelle soll von Jet H2 Energy betrieben und von Lhyfe mit lokal produziertem grünem Wasserstoff versorgt werden und so der regionalen Wasserstoffökonomie weiteren Auftrieb verleihen. Das Ziel von Jet H2 ist der Aufbau von 250 öffentlichen Wasserstofftankstellen für den Straßenverkehr in Deutschland, Österreich und Dänemark, dies innerhalb der nächsten fünf Jahre.

**UNTERNEHMEN**

**SV kauft Weber  
Schadenmanagement**

Die SV Sparkassenversicherung Gebäudeversicherung erwirbt mit ihrem Tochterunternehmen PGI Sanierung die Weber Schadenmanagement in Heilbronn. Sie setzt damit den Weg fort, perspektivisch in all ihren Regionen mit eigenen Sanierungsunternehmen am Start zu sein. Die Weber Schadenmanagement ist das fünfte Unternehmen unter dem Dach der PGI Sanierung.



tebaugesellschaft (SWSG), von seinen Erfahrungen mit einem Projekt in Holzmodulbauweise. Zu einer Kosteneinsparung jedenfalls habe diese Methode nicht geführt.

**Klenk: „Erhöhung des Energiestandards nicht sinnvoll“**

Durch serielle Planung, vor allem aber durch Weglassen, können die Baukosten von etwa 3000 bis 3500 Euro brutto um etwa 1000 Euro reduziert werden, erläutert Bianca Reinhardt Weith, Geschäftsführerin von Instone Real Estate Development. Die Erhöhung des Energiestandards von KfW 55 auf 40 steigert die Kosten deutlich, spart aber wenig Energie, vor allem auch durch falsches Nutzerverhalten, bilanziert Bettina Klenk, Geschäftsführerin der Wilma und Vorständin des Branchenverbands IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart.

**Raster: „Sozialquote verteuert die anderen Wohnungen“**

Die stetige Erhöhung der Sozialquote, teilweise betrage sie 60 Prozent, verteuert die anderen Wohnungen und macht sie selbst für den gut verdienenden Mittelstand immer unerschwinglicher, darauf weist Reinhold Raster, Geschäftsführer der Pandion Real Estate, hin. ■

# Behalten Sie`s!

Grundstücksentwicklung im  
Erbbaurecht für Kommunen, Kirchen,  
Stiftungen und Privateigentümer.

**EPPLÉ –**  
Ihr Erbbaurechtsexperte.  
Seit über 35 Jahren.

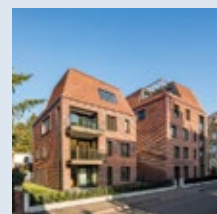
0711 540 940 00 . info@eppleimmobilien.de



# EPPLÉ



**Traminerweg  
Markgröningen**  
Grundstückseigentümer:  
privat



**Tegula Villen**  
Grundstückseigentümer:  
ev. Kirche Heidelberg



**Reihenhäuser**  
Grundstückseigentümer:  
u.a. Stadt Heidelberg;  
Pfälzer Katholische  
Kirchenschaffnei

[www.eppleimmobilien.de](http://www.eppleimmobilien.de)

## UNTERNEHMEN

### Neho expandiert auch in der Metropolregion Stuttgart

Der Schweizer Hybridmakler Neho expandiert in Deutschland und will kurzfristig in allen deutschen A- und B-Städten vertreten sein. In der Metropolregion Stuttgart bestehen Niederlassungen in Stuttgart, Reutlingen und Tübingen.

### Drees & Sommer übernimmt Macom-Gruppe

Die Stuttgarter Macom-Gruppe wurde von Drees & Sommer übernommen mit dem Ziel, die digitale Kompetenz auszubauen. Gegründet 2003, hat sich Macom nach eigenen Angaben zu Europas führendem Dienstleister für die medientechnische und IT-Fachplanung und die Technologieberatung zur digitalen Transformation entwickelt. Ein über 80-köpfiges Ingenieur- und Beraterteam unterstützt Mittelstands- und Dax-Unternehmen sowie öffentliche Einrichtungen – darunter BMW, Fresenius, Schüco, Stihl, Beiersdorf oder die europaweiten Organisationen der Europäischen Union – bei der Entwicklung von Digitalstrategien, audiovisuellen und IT-Lösungen. In Eisingen/Fils, Landkreis Esslingen, gibt es zudem ein Medientechnik- und Digitallabor auf einer Fläche von mehr als 400 m<sup>2</sup>. Hier werden gemeinsam mit Kunden, Forschungspartnern und Herstellern technische Lösungen für digitale Arbeits-, Lern- und Erlebniswelten erprobt.

### SWSG spendet

#### 10 000 Euro an BHZ

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft (SWSG) spendet 10 000 Euro an den Verein BHZ Stuttgart, der vielfältige Angebote für Menschen mit Behinderung vorhält, beispielsweise Arbeitsplätze in Werkstätten, aber auch Wohn- und Freizeitmöglichkeiten.

## LOB & PREIS

### Steimle gewinnt

#### Gestaltungswettbewerb

Den Gestaltungswettbewerb – Fassade, Erdgeschoss und Freianlagen – des Hotels am Schlossgarten in Stuttgart gewann Steimle Architekten zusammen mit Landschaftsarchitekten Planstatt Senner, beide Stuttgart.

## Goldbeck spart Geld, Graue Energie und CO<sub>2</sub>

# Revitalisierung statt Abriss

Ökologisch und ökonomisch kann die Sanierung einer Bestandsimmobilie Sinn machen, meint Goldbeck und sieht hier große Potenziale. Die Umwandlung einer Ludwigsburger Halle soll hierfür ein Beispiel sein.



Aus Alt mach Neu: Gutes Beispiel für eine Revitalisierung

„Früher hätte man so eine Halle abgerissen“, sagt Franck Grube, Leiter der Goldbeck-Niederlassung Bestands- und Wohngebäude in Stuttgart. **Das Bielefelder Familienunternehmen wandelte für den Pharmakonzern Roche eine ehemalige Lagerhalle für Zündkerzen in eine Produktionshalle für Diagnosegeräte um und ergänzte den Campus in Ludwigsburg noch um ein viergeschossiges Bürogebäude.** Die Bauzeit betrug 14 Monate.

## 1530 Tonnen CO<sub>2</sub> durch Erhalt der Substanz eingespart

Natürlich wurde der Abriss geprüft, sagt Grube, aber der Erhalt sei ökonomisch und ökologisch sinnvoller gewesen. Bei der Sanierung der 10 000 Quadratmeter großen Halle mit Ursprungsbaujahr 2008 konnten Tragwerk, Bodenplatte, Dachkonstruktion und Dachhaut mit PV-Anlage erhalten werden. Das Ergebnis: Deutlich geringere Kosten für den Bauherrn sowie Einsparung von Grauer Energie und zirka 1530 Tonnen CO<sub>2</sub>, immerhin 57 Prozent der Emissionen, die bei einem Neubau entstanden wären. Mit dieser im Vorfeld aufgemachten Rechnung haben Franck Grube und seine Mitarbeiter ihren Kunden überzeugt, **durch den Einsatz von BIM haben sie den Planungs- und Bauprozess strukturiert und systematisiert.**



**LOB & PREIS**

**Immobilien-Marketing-Award**

Zum 20. Mal wird der Immobilien-Marketing-Award der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) ausgeschrieben. Bis zum 1. Juli können Konzepte in den drei Kategorien Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und „Lower/Small-Budget“ eingereicht werden. Die besten Konzepte werden im Rahmen der Messe Expo Real Anfang Oktober und in der Fachzeitschrift Immobilienwirtschaft vorgestellt. Deren Chefredakteur Dirk Labusch begründete 2004 den Preis. [www.immo-marketing-award.de](http://www.immo-marketing-award.de)

**VERMIETUNGEN**

**Edeka mietet auf der Königstraße**

Im Signa-Projekt „Zwei hoch fünf“ mit der Adresse Königstraße 25 in Stuttgart-Mitte mietet Edeka Südwest 1500 m<sup>2</sup> und will nach Fertigstellung



dort einen Vollsortimenter eröffnen. Die Immobilie entsteht an der Ecke zur Schulstraße, dorthin soll sich auch der Laden orientieren.



**Erhalt des Bestands sollte regelmäßig geprüft werden**

Für Grube ist dies das beste Beispiel dafür, dass sich die Revitalisierung eines Bestandsgebäudes oft lohnt. Diese sollte seiner Meinung nach regelmäßig geprüft und öfters vorgenommen werden. Auch deswegen, weil ein saniertes Bestandsgebäude optisch meist nicht von einem Neubau zu unterscheiden sei – wie auch beim Beispiel von Roche, meint der studierte Architekt.

75 Millionen Euro hat Roche in den 26 000 Quadratmeter großen Campus investiert und hier die Standorte Waiblingen, Kornwestheim und Remseck-Aldingen mit 500 Beschäftigten in drei Gebäuden zusammengelegt. Im Büroneubau werden in flexiblen Flächen neue Gerätetechniken entwickelt, die dann in der angebundenen Halle produziert werden.

**Zweite Installationsebene für die Technik**

„Die Halle ist unglaublich lichtdurchflutet, man spürt hier die Jahreszeiten“, schwärmt Grube. Wie im Messebau sei eine zweite Installationsebene eingezogen worden, an der die gesamte Technik hänge. Dies würde für maximale Flexibilität sorgen.

**Kommunikationstreffpunkt für die Beschäftigten**

Herzstück der Halle, und von der Produktion nur durch eine Glaswand getrennt, ist der Kommunikationsbereich mit Kiosk. Hier sollen sich die Mitarbeiter aus Entwicklung, Produktion und Verwaltung treffen – informell auf einen Kaffee wie formell zu einer Besprechung. Es dominieren Holz, gemütliche Sitzecken und warme Farben. ■



**Die Kunst Werte zu entwickeln.**

Mit einem geschulten Auge entdecken wir Potentiale von Wohn- und Gewerbeimmobilien. Immer mit der Kunst, Werte zu erhalten und neuen Mehrwert zu schaffen. Zukunftsfähig und sozialverträglich. Diskret, professionell und verlässlich seit über 30 Jahren.

[terraconsult.net](http://terraconsult.net)



**VERMIETUNGEN**

**Leonhard Weiss zieht in den Westen**

162 m<sup>2</sup> Bürofläche bezieht das Bauunternehmen Leonhard Weiss als Untermieter einer lokalen Hausverwaltung in der Silberburgstraße 126 in Stuttgart-West. Vermittelt hat Immoraum Real Estate Advisors.

**Lochmann mietet Metropol-Kinos**

Union Investment hat einen Mietvertrag mit den Lochmann Filmtheaterbetrieben über die 2550 m<sup>2</sup> große Fläche des ehemaligen Metropol-Kinos im denkmalgeschützten Büro- und Geschäftshaus Century in der Stuttgarter Bolzstraße unterzeichnet. Der Mietvertrag läuft über 15 Jahre und beginnt Mitte Februar dieses Jahres, die Wiedereröffnung ist für 2024 vorgesehen. Das Century gehört seit 2014 dem offenen Immobilienpublikumsfonds Uniimmo Deutschland. Die Vormieterin, die EM-Filmtheater-Betriebe Mertz, hatte das Metropol-Kino seit 2000 betrieben. Der ursprünglich bis Ende 2022 laufende Mietvertrag wurde auf Wunsch der Vormieterin Ende 2020 vorzeitig aufgelöst. Im Dezember 2020 unterzeichnete der Boulderhallen-Betreiber Element Boulders einen Zehn-Jahres-Mietvertrag für die Flächen. Da der Bauantrag, der für die Umbauarbeiten und die Nutzungsänderung des Gebäudes notwendig gewesen wäre, von der Stadt Stuttgart abgewiesen wurde, kam der Vertrag aber nicht zustande.

**Wohnimmobilien im Landkreis Böblingen**

**Preissteigerungen haben Zenit überschritten**

Wegen der gestiegenen Finanzierungszinsen, der schweren Planbarkeit aufgrund weltweiter Unsicherheiten sowie der durch Energiekosten getriebenen Preissteigerungen steht der Immobilienmarkt im Landkreis aktuell vor einem Umbruch, meldet die Kreissparkasse Böblingen.

**Preisübersicht Bestandsimmobilien**

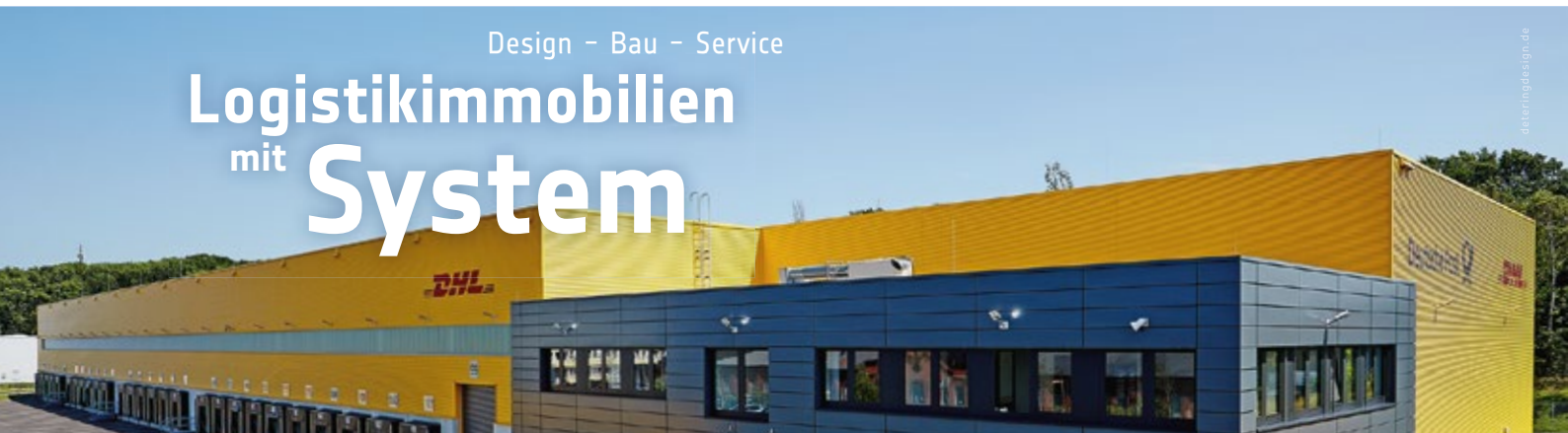
Ort	Eigentumswohnungen		Doppelhäuser		Reihenhäuser		Freistehende		Baugrundstücke	
	gebraucht €/m <sup>2</sup>		gebraucht T€		gebraucht T€		gebraucht T€		€/m <sup>2</sup>	
	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis	von	bis
Böblingen Herrenberg Leonberg Sindelfingen	2.400	6.000	450	1.400	300	800	400 *)	2.500	500	1.500 **)
Aidlingen	2.300	3.800	450	750	400	700	280 *)	1.500	580	750
Bondorf	2.000	4.000	450	650	300 *)	550	200 *)	1.300	330	500
Ehningen	2.600	5.000	500	850	450	700	250 *)	1.700	1.000	1.200
Holzgerlingen	2.600	5.000	500	900	450 *)	750	250 *)	1.700	800	1.200
Schönaich	3.000	5.300	500	850	450	700	220 *)	1.700	800	1.100
Weil der Stadt	2.000	3.500	380 *)	800	290 *)	700	200 *)	1.600	550	800

\*) Häuser/Wohnungen mit sehr hohem Sanierungsaufwand. Oftmals nicht bewohnbar. \*\*) Bauträger Mehrfamilienhaus je nach Bauausnutzung. Quelle: Kreissparkasse Böblingen Stand 30.11.2022

Der regionale Immobilienmarkt sei in den vergangenen Jahren von einer stetigen und relativ gut abschätzbaren Entwicklung geprägt gewesen: Einer zunehmenden Nachfrage standen Wohnungsknappheit und dadurch steigende Preise gegenüber. Durch die starke Eintrübung der konjunkturellen und gesellschaftlichen Lage habe sich das Investitionsklima deutlich verschlechtert und die Konsumenten wollten oder müssten ihre Ausgaben aufgrund der hohen Inflationsrate überdenken.

**Noch keine signifikanten Preisrückgänge in der Region**

Im Gegensatz zu anderen Städten mit hochpreisigem Wohnraum, wie München, würde die Region rund um Stuttgart insgesamt gesehen noch keine signifikanten preislichen Rückgänge verzeichnen. „Aber wir stellen fest, dass die Preissteigerungen ihren Zenit überschritten haben. Der Markt ist in Bewegung und macht eine deutlich differenzierte Betrachtung der einzelnen Objekte nötig“, sagt Oliver Braun, Vorstandsmitglied der Kreissparkasse. „Die Nachfrage ist weiterhin auf einem hohen Niveau, wenn



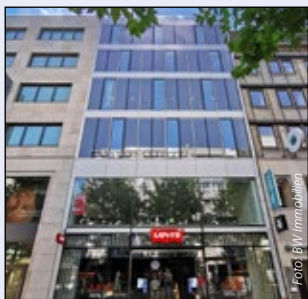
Design - Bau - Service

Logistikimmobilien  
mit **System**

**DEALS**

**Koehler Group erwirbt Geschäftshaus auf Königstraße**

Es war einer der größten Deals des vergangenen Jahres, den wir jetzt exklusiv melden: Die Koehler Group erwarb das sogenannte Waldbauer-Gebäude, die Königstraße 29 in Stuttgarts Hauptfußgängerzone. Verkäufer ist die Erbgemeinschaft Waldbauer, das Gebäude der gleichnamigen Lederwarenproduktion und -handlung war seit 1905 und vier Generationen lang im Eigentum der Familie. Die 2021 kernsanierte Immobilie verfügt über 2363 m<sup>2</sup> Nutzfläche, darunter etwa



540 m<sup>2</sup> Handels- und Gastronomiefläche, fünf Büroeinheiten mit 1400 m<sup>2</sup> und zwei Penthäusern mit 380 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Vermittelt hat die BW Immobilienvermittlung. Die Koehler Group des Internetstores-Gründer René Marius Köhler übernahm bestehende Kredite zu sehr günstigen Konditionen. Laut gewöhnlich gut informierten Kreisen soll der Kaufpreis bei knapp 25 Millionen Euro liegen, das wäre das 22- bis 23-fache der Jahresnettokaltemiete. Damit wäre die Transaktion vermutlich der achtgrößte Deal des Jahres 2022 (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 339). [www.waldbauer-stuttgart.de](http://www.waldbauer-stuttgart.de)

**Preisübersicht Neubauten**

Ort	Eigentumswohnungen		Doppelhäuser		Reihenhäuser	
	neu €/m <sup>2</sup>		neu T€		neu T€	
	von	bis	von	bis	von	bis
Böblingen/ Sindelfingen	6.000	7.000	800	1.200	700	1.000
Leonberg	5.800	7.000	750	1.200	650	800
Herrenberg	5.800	7.000	750	1.200	600	900
Bondorf	5.000	5.500	550	750	500	650
Ehningen	5.000	6.500	700	950	650	850
Holzgerlingen	5.200	6.400	700	1.000	650	850
Schönaich	5.300	6.500	800	1.000	750	850
Weil der Stadt inkl. Merklingen	4.800	6.000	700	800	500	750

Speziell bei Neubauten sind die Preise vom Angebot und der Qualität abhängig.

Quelle: Kreissparkasse Böblingen

Stand 30.11.2022

auch die Anzahl der Interessenten pro Objekt abnimmt und nicht mehr – wie viele denken – jedes Objekt zu jedem Preis weggeht.“ Die gestiegenen Energiepreise rückten bei Käufern zudem ein weiteres Thema in den Fokus: Nachhaltige Bauweisen und energetische Modernisierungen.

**Eigentumswohnungen aus dem Bestand bis 6000 Euro Kaufpreis**

Je nach Kommune, Lage, Alter und dem energetischen Zustand lag der realisierte Kaufpreis für Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Landkreis Böblingen zwischen 2000 und 6000 Euro, für Reihenhäuser zwischen 300 000 und 800 000 Euro. Bei Doppelhäusern lagen die Preise zwischen 450 000 und 1,4 Millionen Euro. Bis zu 2,5 Millionen Euro erzielten frei stehende Einfamilienhäuser. Die Preisspanne für Bauland bewegte sich zwischen 500 und 1500 Euro.

**Energetische Themen werden immer wichtiger**

„Insgesamt haben sich die Preise gegenüber dem Vorjahr in den ersten fünf Monaten des Jahres 2022 weiter leicht nach oben entwickelt. Mit den steigenden Zinsen haben die Preise dann stagniert und sind für einzelne Objektgruppen auch teilweise rückläufig“, sagt Braun. „Während in der Vergangenheit auch Objekte mit großem Sanierungstau zu hohen Preisen verkauft wurden, spielen energetische Themen beim Kauf eine immer größere Rolle.“



**WENN DAS BÜRO SELBST INSPIRATIONSQUELLE IST.**

- Bürofläche ca. 8.000 m<sup>2</sup>
- Top Anbindung an die A81 und den ÖPNV
- Attraktiver Innenhof
- Betriebsrestaurant im Erdgeschoss
- Parkhaus und E-Stellplätze vorhanden
- Bezug 09/2023



**PERSONEN**

**Maurer leitet**

**BNP Paribas in Stuttgart**

*Dominik Maurer ist neuer Niederlassungsleiter von BNP Paribas Real Estate in Stuttgart und folgt damit*



Foto: BNP Paribas Real Estate

*auf Philipp Benseler, der neben seiner Tätigkeit als Geschäftsführer Personal die Position interimistisch übernommen hatte. Der Immobilienökonom Maurer startete 2021 als Leiter des regionalen Investmentteams von BNP in Stuttgart. Weitere berufliche Stationen waren Patron Capital, Hines Immobilien und die Verifort Capital Group.*

**Braun und Pflugfelder trennen sich**

*Sascha Braun ist bei der Pflugfelder Unternehmensgruppe als Geschäftsführer der P Immobilien Beratung ausgeschieden und nimmt sich eine Auszeit. Braun ist Anfang 2020 zu Pflugfelder gestoßen und hat dort neben dem Maklergeschäft auch das Marketing verantwortet. Zuvor leitete er das Immobiliencenter der Kreissparkasse Ludwigsburg (Immobilienbrief Stuttgart Nr. 277).*

**Angebot an Neubauwohnungen weiterhin zu gering**

**Auf dem Neubaumarkt ist im Landkreis Böblingen nach Ansicht der Kreissparkasse auch im nächsten Jahr nicht mit einem signifikanten Absinken der Preise zu rechnen.** Denn die hohen Preise für Grundstücke, gesetzliche Vorgaben wie geltende Photovoltaikpflicht für neue Wohngebäude und die hohe Nachfrage würden auf ein weiterhin zu geringes Angebot treffen, das durch die Projekt-rückstellungen noch verstärkt wird.

**Neubau nicht mehr unter 5000 Euro**

**2022 hätten die Kaufpreise von Neubauten auf dem Vorjahresniveau stagniert, neue Projekte würden teilweise 10 Prozent günstiger angeboten.** „Nach wie vor ist auch bei den kleineren Städten und Kommunen im Landkreis zu beobachten, dass praktisch kein Angebot unter 5000 Euro zu finden ist. In den Kreisstädten müssen Käufer mit 5800 bis 7500 Euro bei Wohnungen rechnen, weiß Braun.

**Jetzt ist kaufen wieder teurer als mieten**

Lange Zeit war es laut Kreissparkasse billiger, ein Objekt zu kaufen, als für ein vergleichbares Objekt die Miete zu bezahlen. Diese Entwicklung habe sich nun wieder umgekehrt. Laut einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft ist es in den sieben größten deutschen Städten – zu denen auch Stuttgart gehört – **ab einem Zinssatz von 2,8 Prozent lohnenswerter eine Immobilie zu mieten.** Im Umland dieser Städte liegt die Schwelle bei 3,6 Prozent. Werte, die das aktuelle Zinsniveau bereits überschritten hat. „Diese Rechnung sowie die Tatsache, dass sich immer weniger Menschen Wohneigentum leisten können, führt zu einer zunehmenden Nachfrage auf dem ohnehin schon angespannten Mietwohnungsmarkt – mit der Folge weiter steigender Preise“, konstatiert Braun.

**Erstbezugsmiete 2 Euro unter Stuttgarter Niveau**

Im Kreis Böblingen liegt die Erstbezugsmiete etwa 2 Euro unter dem durchschnittlichen Stuttgarter Mietniveau. **Insgesamt geht die Kreissparkasse von einer Erhöhung zwischen 2 und 5 Prozent im Geschäftsjahr 2022 aus.** Allerdings variierten die Preise stark, je nach Gemeinde – gerade in den vier großen Kreisstädten und Gemeinden mit besonders gutem Infrastrukturangebot sei das Angebot knapp und mit deutlich höheren Preisen zu rechnen.

**17 Euro für den Neubau, 15 Euro für den guten Bestand**

**Die Neubaumieten in Böblingen, Sindelfingen, Leonberg und Herrenberg betragen etwa 17 Euro, für eine neuere, energetisch optimierte Dreizimmerwohnung aus dem Bestand über 15 Euro.** In Orten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und guter Infrastruktur werden im Bestand zwischen 12 und 14 Euro erzielt, für Neubauten etwa 15 bis 16 Euro. ■

Zur Verstärkung unseres Teams suchen wir zum schnellstmöglichen Termin eine

**Projektassistenz (m, w, d)  
Projektentwicklung**

**Ihre Aufgaben**

- Organisatorische Unterstützung der Geschäftsbereichsleitung und Geschäftsführung
- Verantwortung für telefonische und schriftliche Korrespondenz
- Vertretung der Assistenz des Geschäftsführers
- Unterstützung der Projektleitung bei der Projektvorbereitung und -betreuung
- Vor- und Nachbereitung von Projekt- und Teammeetings
- Sicherstellung der teaminternen Kommunikation
- Verfolgung und Aufbereitung immobilienwirtschaftlicher Sonderthemen
- Planung und Organisation von Veranstaltungen

**Interesse?** Senden Sie Ihre aussagekräftigen Bewerbungsunterlagen bis zum 17.02.2023 an den Leiter Projektentwicklung/Vertrieb, Albert Boochs, unter Angabe Ihrer Gehaltsvorstellung und Verfügbarkeit. E-Mail: [albert.boochs@bbg-boeblingen.de](mailto:albert.boochs@bbg-boeblingen.de)

**Ihr Profil**

- Abgeschlossene Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann oder ähnliche kaufmännische Ausbildung, idealerweise in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
- Kenntnisse und Berufserfahrung im Bereich Büroorganisation und Projektassistenz oder einer vergleichbaren Position
- Souveräner Umgang mit dem Office-Paket
- Sicheres Auftreten und sehr gute Kommunikationsfähigkeiten in der Geschäftskorrespondenz



Böblinger Baugesellschaft mbH

Wilhelmstraße 33 71034 Böblingen  
Telefon: 07031 6602 - 31 [www.bbg-boeblingen.de](http://www.bbg-boeblingen.de)

**TERMINE**

**Wohnbaugipfel**

**Landkreis Esslingen**

„Wege zum Wohnen in den Kommunen“ ist der Untertitel des „Wohnbaugipfels 2023 Landkreis Esslingen“, den die Esslinger Wohnungsbau (EWB) am 10. März von 9 bis 13.30 Uhr organisiert. Unter anderem stellt Esslingens OB Matthias Klopfer den Weg seiner Stadt vor, EWB-Geschäftsführer Hagen Schröter präsentiert das Projekt Alleenstraße als Lösungsweg für Wohnungsbau in den Kommunen und Jens Klingohr, geschäftsführender Gesellschafter der IBW, spricht über die Zusammenarbeit zwischen privaten Bauträgern und Kommunen. Moderiert wird die Veranstaltung von Frank Peter Unterreiner, Herausgeber Immobilienbrief Stuttgart. Information und Anmeldungen unter [www.eventbrite.com/wohnbaugipfel](http://www.eventbrite.com/wohnbaugipfel).

**ESG-Taxonomie**

Einen umfassenden Überblick über die Inhalte und die Auswirkungen der ESG-Norm auf die Immobilien- und Bauwirtschaft will ein zweitägiges Onlineseminar der Akademie der Immobilienwirtschaft (ADI) geben. Es findet am 9. und 10. Februar jeweils von 9 bis 16 Uhr statt. <https://adi-akademie.de/lehre/seminare/intensivseminare/esg-taxonomie>

**Wir finden  
die richtige  
Finanzierungs-  
struktur**

**BF** real estate finance

f.carrozza@bf-direkt.de  
[www.bf-realestatefinance.de](http://www.bf-realestatefinance.de)

**Hallenneubau in Korntal-Münchingen**

**Ambitioniert bezüglich Energiekonzept und Mietpreis**

Es ist wohl keine Halle von der Stange, die derzeit in Korntal-Münchingen entsteht. Bezüglich Energieeffizienz, Genehmigungssituation und Mietpreis ist das Projekt des Unternehmens Andreas Layher & Geschwister etwas Besonderes.



Hübsch anzusehen und bereits im Bau ist die neue Layher-Halle

10,25 Euro pro Quadratmeter Hallenfläche und 15,25 Euro pro Quadratmeter Büro- und Sozialfläche ruft Philipp Layher, Geschäftsführer von Andreas Layher & Geschwister, auf. **Der Preis lässt aufhören, schließlich hat die Miete für erstklassige Logistik- und Hallenflächen vor Kurzem erst die Schwelle von 8 Euro übersprungen.**

**26 000 Quadratmeter großes Grundstück**

Doch der Reihe nach. Vor zehn, zwölf Jahren erwarb Andreas Layher & Geschwister das 26 000 Quadratmeter große Grundstück im Gewerbegebiet mit der Anschrift Raiffeisenstraße 1. Dort war ein Cash & Carry-Markt, zuletzt wurde er von Edeka genutzt, später mietete Porsche das Grundstück vorübergehend als Logistikfläche.

Philipp Layher war damals schon klar, dass auf dem Areal nahe an der A 81 und B 10 etwas Höherwertigeres entstehen kann. Und das ist jetzt durch Züblin im Bau, ohne Vorvermietung. „Ich glaube an die Region“, sagt Layher mit Blick auf die Investition von mehr als 30 Millionen Euro.

**Unterteilung in drei Mieteinheiten möglich**

Es entstehen 14 500 Quadratmeter Mietfläche, davon 11 500 Quadratmeter Hallen- und 3000 Quadratmeter Büro- und Sozialfläche nach Plänen des Stuttgarter Büros BFK Architekten. Das Projekt kann in drei Mieteinheiten unterteilt werden. Hinzu kommen 82 Auto- und 27 Fahrradstellplätze.

**Alle Nutzungen sind erwünscht, außer Logistik**

„Die Büros haben eine andere Qualität als sonst bei Logistikimmobilien üblich“, wirbt Layher. Die 8,30 Meter hohe Halle und der zweistöckige Bürotrakt sind auch zwei getrennte Baukörper. **Ansprechen will der Bauherr Unternehmen aus den Bereichen Produktion, Forschung & Entwicklung und Handwerk.** Dass es also keine Logistikhalle wird, liegt an der Stadt Korntal-Münchingen, die wollte

Impressum

Immobilienbrief  
STUTTGART



ISSN 1866-1289

Herausgeber:

Frank Peter Unterreiner  
redaktion@  
immobilienverlag-stuttgart.de

Verlagsleitung:

Stefan Unterreiner  
verlag@  
immobilienverlag-stuttgart.de

Immobilienverlag  
Stuttgart GbR

Frank Peter Unterreiner  
& Stefan Unterreiner  
Urbanstraße 133  
D-73730 Esslingen  
Telefon 0049/711/3 51 09 10  
Telefax 0049/711/3 51 09 13  
immobilienverlag-stuttgart.de  
immobilienbrief-stuttgart.de

Der Immobilienbrief Stuttgart darf zu Informationszwecken kostenlos beliebig ausgedruckt, elektronisch verteilt und auf die eigene Homepage gestellt werden; bei Verwendung einzelner Artikel oder Auszüge auf der Homepage oder in Presse spiegeln ist stets die Quelle zu nennen. Der Verlag behält sich das Recht vor, in Einzelfällen diese generelle Erlaubnis zu versagen. Eine Verlinkung auf die Homepages des Immobilienverlag Stuttgart sowie ein auch nur auszugsweiser Nachdruck oder eine andere gewerbliche Verwendung des Immobilienbrief Stuttgart bedarf der schriftlichen Genehmigung des Verlags. Alle früheren Ausgaben des Immobilienbrief Stuttgart, die Mediadaten sowie grundsätzliche Informationen befinden sich im Internet unter [www.immobilienbrief-stuttgart.de](http://www.immobilienbrief-stuttgart.de). Gastbeiträge geben die Meinung des Autors und nicht unbedingt die der Redaktion wieder.



keinen Lastwagenverkehr haben. Die Zahl der erlaubten Anfahrten ist daher auch auf 54 zwischen sechs und 22 Uhr und maximal vier in der restlichen Zeit limitiert.

## Jeweilige Nutzung muss nachgenehmigt werden

Die Genehmigungssituation ist die zweite Besonderheit, die Philipp Layher, durchaus erfahren im Gewerbeimmobiliensegment, so noch nicht erlebt hat. Die Stadt hat, simpel formuliert, nur den Bau des Gebäudes an sich genehmigt. Die jeweilige Nutzung muss nachgenehmigt werden.

## PV-Anlage soll die Nebenkosten senken

Das energetische Konzept ist die nächste Besonderheit. **Auf dem Hallendach entsteht eine PV-Anlage zur anteiligen Erzeugung des Stroms der Luft-Wärme-Pumpen. Mit ihnen wird die auch im Hallenboden verbaute Flächenheizung beheizt – und im heißen Sommer gegebenenfalls gekühlt.** Die PV-Anlage rechtfertigt nach Ansicht des Bauherrn auch den durchaus ambitionierten Mietpreis ein Stück mit, schließlich seien dadurch die Nebenkosten geringer.

## Layher: „Heute wäre das Projekt unwirtschaftlich“

Das Gebäude hat den Standard KfW 40 EE und wurde mit Bundesmitteln gefördert. Heute wäre der Bau unwirtschaftlich, meint Layher, denn die Förderbedingungen hätten sich signifikant verschlechtert. An weitere Hallen mit diesem Standard in der Metropolregion glaubt er daher nicht.

In einem Jahr könne frühestens Mietbeginn sein, sagt Layher. Er spricht eigenen Angaben nach mit zwei Interessenten aus der Region, die aus den Bereichen Produktion und Forschung und Entwicklung kommen. **Sollte ein Interessent es wünschen, sei auch eine zweite Hallenebene vorstellbar, dann allerdings mit deutlich weniger Traglast. ■**

# WIR KÖNNEN ALLES – AUSSER LANGWEILIG!

Immobilienbrief Stuttgart – das Branchenmedium für die Metropolregion.

MIT EINER ANZEIGE  
IM IMMOBILIENBRIEF STUTTGART  
SIND SIE IM GESPRÄCH

METROPOL  
REGION  
STUTTGART  
HN  
PF LB WN AA  
CW BB ES GP  
TÜ RT



Immobilienbrief  
STUTTGART



Infos: [www.immobilienverlag-stuttgart.de](http://www.immobilienverlag-stuttgart.de)  
Redaktion: [redaktion@immobilienverlag-stuttgart.de](mailto:redaktion@immobilienverlag-stuttgart.de) | Tel.: 0711 / 35 10 910  
Anzeigen: [verlag@immobilienverlag-stuttgart.de](mailto:verlag@immobilienverlag-stuttgart.de) | Tel.: 0711 / 900 533 80